

**COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS
DECISION du 21 novembre 2022**

A L'EGARD DE LA SAS EDEN ROCK
VILLA RENTAL
Dossier n° 2021-36
Audience du 2 novembre 2022
Décision rendue le 21 novembre 2022

Vu la saisine par le ministre de l'Economie et des finances du 12 août 2021 (complétude du dossier effectué par la DGCCRF le 15 décembre 2021) ;

Vu les notifications de griefs adressées le 19 mai 2022 ;

Vu les observations écrites en date des 10 août et 11 octobre 2022 en réponse aux notifications de griefs ;

Vu le rapport en date du 4 juillet 2022 de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;

Vu le code monétaire et financier (ci-après le « COMOFI ») ; notamment ses articles L.561-37, L.561-38, L.561-39, L.561-40, L.561-41, L.561-42, R.561-43, R.561-44, R.561-45, R.561-47, R.561-48, R.561-49 et R.561-50 ;

Les personnes mises en causes ayant indiqué demander que la séance soit publique ;

Le président, M. Francis LAMY ayant désigné le secrétaire de la séance en la personne de M. Gilles DUTEIL ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 2 novembre 2022 :

- Mme Delphine de CHAISEMARTIN, rapporteur ;

- Mme Anne DENTEL, présidente de la société, M. Fabrice MOIZAN, ancien directeur général de la société ;

M. Adrien GOTTY, formateur immobilier extérieur à la société était présent à la séance publique et n'a pas été entendu ;

Les personnes mises en cause ayant eu la parole en dernier ;

Après que le président a déclaré les débats clos et après avoir délibéré en la présence de M. Francis LAMY, en sa qualité de président de la Commission nationale des sanctions (ci-après la « CNS »), de M. Nicolas GROPER et M. Gilles DUTEIL.

I. FAITS ET PROCEDURE

A. Les faits

La société EDEN ROCK VILLA RENTAL (ci-après « la société ») est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Basse-Terre le 25 septembre 2012 comme exerçant les activités d'opérations portant sur les biens d'autrui, et relatives à l'achat, vente, échange, location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meuble d'immeubles bâtis ou non bâtis, achat vente ou location-gérance de fonds de commerce, souscription achat vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières. Son siège social se situe Hôtel Eden Rock, Lieu-Dit Saint Jean, 97133 Saint-Barthélemy. Mme Anne DENTEL en est la présidente et M. Fabrice MOIZAN en est le directeur général.

La société ne détient aucun établissement secondaire. Elle est indépendante et n'est adhérente d'aucune organisation ou syndicat professionnel. Elle n'appartient à aucune société filiale immobilière d'un groupe financier.

Mme DENTEL est présidente depuis environ dix ans de l'Association des Hôtels et Villas de Saint-Barthélemy dont l'objet social est la promotion de la destination, des hébergements et des activités des villas et des hôtels sur l'île. L'Association dont elle est membre compte actuellement 25 adhérents.

La société est également adhérente de l'Association des agences immobilières de Saint-Barthélemy présidée par Mme Pascale MINARRO-BAUDOIN (de l'agence Saint-Barth Properties).

L'agence propose uniquement de la location saisonnière et des prestations de services issues d'un contrat de prestation de services liant les sociétés ÉDEN ROCK et ÉDEN ROCK VILLA RENTAL. Les montants des commissions perçues s'étendent de 15 à 25% du montant des locations. Sur le dernier exercice comptable clos (2018/2019), ces commissions représentaient 4 062 203 €. L'agence collabore avec des agences immobilières et des tours opérateurs, qui lui apportent 40% de son chiffre d'affaires. Les rémunérations varient de 10 à 20% du montant de la location. Les principaux partenaires sont américains.

La société a réalisé un chiffre d'affaires pour 2018 de 3 651 342 € et un résultat de 10 345 € ; pour 2019, un chiffre d'affaires de 7 934 625 € et un résultat de 1 870 249 € et pour 2020 (estimation) un chiffre d'affaires de 6 883 926 € et résultat de 1 948 790 €.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (ci-après la « DGCCRF ») a réalisé le 9 décembre 2020 un contrôle ayant pour objet de vérifier le respect par la SAS EDEN ROCK VILLA RENTAL et sa présidente Mme Anne DENTEL et son ancien directeur général M. Fabrice MOIZAN des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans ce cadre, un procès-verbal du 9 décembre 2020 a été dressé et un rapport d'intervention a été rédigé le 19 avril 2021.

B. La procédure

Par lettre du 12 août 2021, (complétude du dossier effectué par la DGCCRF le 15 décembre 2021), le ministre de l'Economie et des Finances a, en application de l'article L. 561-38 du code monétaire et financier, saisi la CNS du rapport d'intervention.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 19 mai 2022, auxquelles était joint le rapport d'intervention, Mme Fayrouze DAHOU, secrétaire générale de la CNS, a adressé les notifications de griefs à la SAS EDEN ROCK VILLA RENTAL et à sa présidente Mme Anne DENTEL et à son ancien directeur général M. Fabrice MOIZAN en application des articles L. 561-41 et R.561-47 du COMOFI.

Ces lettres les ont informés à cette occasion, en application de l'article R. 561-47 du COMOFI, d'une part, du délai de trente jours à compter de la réception du courrier dont ils disposaient pour faire parvenir à la CNS leurs observations écrites et, d'autre part, du droit de prendre connaissance et copie de toute pièce du dossier auprès de la CNS et, à cette fin, de se faire assister ou représenter par la personne de leur choix. Il était également demandé de communiquer à la CNS toute information utile, en particulier, s'agissant de la société, le montant de son chiffre d'affaires, de ses bénéfices pour les trois derniers exercices (comptes annuels) et ses statuts et, s'agissant de Mme Anne DENTEL et de M. Fabrice MOIZAN le montant des rémunérations qu'ils avaient perçues au titre de leur activité au sein de la société pour les trois dernières années. Il a été accusé réception de ces lettres le 1^{er} juin 2022.

Par lettre en date du 30 mai 2022, le président de la CNS a désigné Mme Delphine de CHAISEMARTIN rapporteur.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 7 juin 2022, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause que Mme Delphine de CHAISEMARTIN avait été désignée en qualité de rapporteur de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres les 20 et 22 juin 2022.

Par courrier et courriel en date des 10 août et 11 octobre 2022, les personnes mises en cause ont fait parvenir des observations en réponse aux notifications des griefs.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 6 juillet 2022, Mme Anne DENTEL et M. Fabrice MOIZAN ont été destinataires du rapport de Mme Delphine de CHAISEMARTIN, par lequel ils ont été invités à émettre leurs observations. Il a été accusé réception de ces lettres le 18 juillet 2022.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 4 octobre 2022, le président de la CNS a, en application de l'article R. 561-48 du COMOFI, convoqué les personnes mises en cause à l'audience du 2 novembre 2022. Il a été accusé réception de ces lettres le 24 octobre 2022.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 5 octobre 2022, le président de la CNS a informé les personnes mises en cause de la composition de la CNS. Il a été accusé réception de ces lettres le 13 octobre 2022.

II. MOTIFS DE LA DECISION

A l'issue de l'instruction et après audition des personnes mises en cause, la CNS décide de retenir les griefs suivants :

A. Sur le manquement à l'obligation de mise en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et

Considérant que, selon le **premier grief**, il n'aurait pas été « *mis en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-4-1 « *Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent les mesures de vigilance destinées à mettre en œuvre les obligations qu'elles tiennent du présent chapitre en fonction de l'évaluation des risques présentés par leurs activités en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.*

A cette fin, elles définissent et mettent en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont exposées ainsi qu'une politique adaptée à ces risques. Elles élaborent en particulier une classification des risques en question en fonction de la nature des produits ou services

offerts, des conditions de transactions proposées, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds.... » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-32, alinéa 1^{er} du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L.561-2 mettent en place une organisation et des procédures internes pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tenant compte de l'évaluation des risques prévues à l'article L.561-4-1. En tenant compte du volume et de la nature de leur activité ainsi que des risques présentés par les relations d'affaires qu'elles établissent, elles déterminent un profil de la relation d'affaires permettant d'exercer la vigilance constante prévue à l'article L.561-6.* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-38 du COMOFI, « *les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que l'organisation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme mentionné au I de l'article L.561-2 est adaptée à leur taille, à la nature de leurs activités ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L.561-4-1...* » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle d'une part que Mme DENTEL a déclaré avoir connaissance de ses obligations en matière de LCB/FT et disposer d'une organisation interne destinée au respect des obligations d'identification et de vigilance anti-blanchiment, d'autre part que les documents auxquels Mme DENTEL faisait référence (cf. annexes 9.a, 9b, 9c et 9d) étaient dédiés à la transaction des biens alors que Mme DENTEL avait déclaré ne proposer que des prestations de locations saisonnières et les documents « analyse et classification du risque » (cf annexes 10f et 11.a) ne prévoyaient qu'une cotation du risque pour les achats de biens et non les locations saisonnières ; et que ces documents n'étaient pas individualisés et correspondaient à des documents types ;

Considérant qu'il ressort également du contrôle qu'aucun document probant relatif à une évaluation et à une cartographie des risques n'a été fourni aux inspecteurs et l'absence d'évaluation et de classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme concernant les locations dont le loyer mensuel est supérieur à 10 000€ ;

Considérant qu'il ressort des observations de Mme Anne DENTEL en date du 1er juillet 2022 qu'une cartographie a été mise en place depuis le contrôle, classifiant le risque (faible, normal, élevé) selon notamment la facilité d'obtention de l'identification du client et du bénéficiaire effectif, le lieu de résidence, le secteur d'activité, la qualité de PPE ou non ;

Considérant que la Commission apprécie la situation de la personne mise en cause au jour du contrôle de la DGCCRF pour établir si un grief est fondé ou non ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, le grief est fondé ;

B. Sur le manquement à l'obligation d'identifier et de vérifier l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs

Considérant que d'une part, selon le **deuxième grief**, il aurait été procédé « *de façon partielle et insuffisante à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5, alinéa 1^{er} du COMOFI, « *avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés et vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-5 du COMOFI, « *pour l'application des I et II de les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client et, le cas*

échéant, l'identité et les pouvoirs des personnes agissant pour le compte de celui-ci, dans les conditions suivantes :

1° Lorsque le client est une personne physique, par le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ;

2° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social et celle du lieu de direction effective de l'activité, si celle-ci est différente de l'adresse du siège social ;

3° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ;

4° Lorsque le client est un placement collectif qui n'est pas une société, par le recueil de sa dénomination, de sa forme juridique, de son numéro d'agrément, de son numéro international d'identification des valeurs mobilières, ainsi que de la dénomination, de l'adresse et du numéro d'agrément de la société de gestion qui le gère. » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-11 du COMOFI, « Lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ont de bonnes raisons de penser que l'identité de leur client et les éléments d'identification précédemment obtenus ne sont plus exacts ou pertinents, elles procèdent à nouveau à l'identification du client ... » ;

Considérant qu'il ressort des 5 dossiers examinés par les inspecteurs lors du contrôle que le mandat n°105, entrant dans le champ des locations de plus de 10 000 € et daté du 28 mai 2020 (postérieur à l'entrée en vigueur de la Loi), ne comprenait qu'un passeport périmé du président de la Société et aucun statuts ou Kbis de la société SAINT BARTH SAILING, et qu'aucun des 5 mandats de location ne contenait les pièces d'identité des propriétaires (hormis le passeport de M Mark Mitchell expiré le 6 janvier 2020) et des locataires ;

Considérant qu'il ressort des déclarations de Mme DENTEL lors du contrôle que les pièces d'identité des locataires sont éliminées après le séjour et la finalisation du dossier pour des raisons de RGPD ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief est fondé ;

C. Sur le manquement à l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires

Considérant que selon le **troisième grief**, l'obligation de recueillir des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires et de procéder à leur actualisation pendant toute la durée de la relation d'affaires n'aurait pas été respectée ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-5-1 du COMOFI, « avant d'entrer en relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires. Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 561-6 du COMOFI, « Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur relation d'affaires » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 561-12 du COMOFI, « Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;

2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée et actualisée de leur relation d'affaires.

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires. Ils tiennent compte également des changements pertinents affectant la relation d'affaires ou la situation du client, y compris lorsque ces changements sont constatés par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 à l'occasion du réexamen de toute information pertinente relative aux bénéficiaires effectifs, notamment en application de la réglementation relative à l'échange d'informations dans le domaine fiscal.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle mentionnées à l'article L. 561-36 de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°. » ;

Considérant qu'il ressort du contrôle qu'aucun des dossiers vérifiés ne contenait de justificatif de domicile, ce document étant essentiel dans la connaissance du client et dans l'évaluation des risques ;

Considérant qu'il ressort du mandat n°105 examiné par les inspecteurs, signé le 24 avril 2015, que le passeport de M. Mark MITCHELL, président de la société SASU SAINT BARTH SAILING, était périmé depuis le 6 janvier 2020 ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le grief est fondé ;

III. SUR LES SANCTIONS ET LA PUBLICATION

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « La Commission nationale des sanctions peut prononcer l'une des sanctions administratives suivantes :

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

3° L'interdiction temporaire d'exercice de l'activité ou d'exercice de responsabilités dirigeantes au sein d'une personne morale exerçant cette activité pour une durée n'excédant pas cinq ans ;

4° Le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.

La sanction prévue au 3° peut être assortie du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction, la personne sanctionnée commet une infraction ou une faute entraînant le prononcé d'une nouvelle sanction, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première sanction sans confusion possible avec la seconde.

La commission peut prononcer, soit à la place, soit en sus de ces sanctions, une sanction pécuniaire dont le montant ne peut être supérieur à cinq millions d'euros ou, lorsque l'avantage retiré du manquement peut être déterminé, au double de ce dernier. Les sommes sont recouvrées par le Trésor public. »

Considérant que selon l'article L. 561-40 du COMOFI, « la Commission peut décider que les sanctions qu'elle inflige feront l'objet d'une publication aux frais de la personne sanctionnée dans les journaux ou publications qu'elle désigne. » ;

Considérant que la détermination de la sanction et de son quantum dépend de la gravité et de la durée des manquements, du degré de responsabilité de l'auteur des manquements, de sa situation financière, de l'importance des gains qu'il a obtenus ou des pertes qu'il a évitées, de son degré de coopération lors du contrôle et de la procédure devant la commission ainsi que des manquements qu'il a précédemment commis ;

Considérant qu'il n'a pas été établi par les mis en cause conformément à l'article L.561-40 alinéa III du COMOFI d'éléments objectifs et vérifiables que le préjudice qui résulterait pour eux d'une publication des sanctions prononcées par la Commission sous une forme non anonyme serait disproportionné ;

Considérant que Mme Anne DENTEL et M. Fabrice MOIZAN étaient responsables de la mise en œuvre par la société du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ; que tous les manquements relevés leur sont également imputables.

*

* *

PAR CES MOTIFS

Et après avoir régulièrement délibéré, sous la présidence de M. Francis LAMY, M. Nicolas GROPER et M. Gilles DUTEIL, membres de la CNS ;

DECIDE :

- Article 1^{er} : prononce une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis à l'encontre de la SAS EDEN ROCK VILLA RENTAL ;
- Article 2 : prononce une sanction pécuniaire d'un montant de 25 000 euros à l'encontre de la SAS EDEN ROCK VILLA RENTAL ;
- Article 3 : prononce un blâme à l'encontre de Mme Anne DENTEL;
- Article 4 : prononce un blâme à l'encontre de M. Fabrice MOIZAN;
- Article 5 : ordonne la publication nominative de la sanction aux frais de la SAS EDEN ROCK VILLA RENTAL dans les journaux « Le Figaro Magazine » et « Air France » dès leur première publication à compter de la notification de la présente décision, sous la forme suivante, sans modification, suppression ni adjonction :

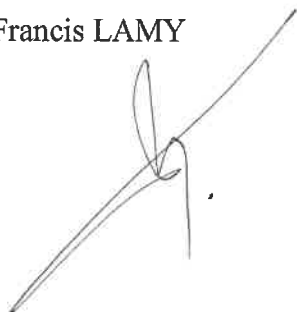
« Par décision du 21 novembre 2022, la Commission nationale des sanctions a prononcé une interdiction temporaire d'exercer l'activité d'agence immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire de 25 000 euros, à l'encontre de la SAS EDEN ROCK VILLA RENTAL, ainsi qu'un blâme à l'encontre de Mme Anne DENTEL, présidente de la société et de M. Fabrice MOIZAN, ancien directeur général de la société et a décidé la publication de ces sanctions aux frais de la société, pour ne pas avoir respecté les obligations suivantes leur incombant en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues par le code monétaire et financier :

- l'obligation de mise en place de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (articles L.561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier) ;

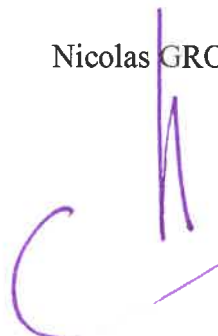
- l'obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et bénéficiaires effectifs (articles L. 561-5, R. 561-5 à R. 561-11 du code monétaire et financier) ;
- l'obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (articles L. 561-5-1, L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier).»

Fait à Paris, le 21 novembre 2022

Francis LAMY



Nicolas GROPER



Gilles DUTEIL



Le secrétaire de séance



Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans les conditions de l'article L. 561-43 du COMOFI dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif compétent.